



Informe Final Ventana O

Inversión por VENTANAS



VENTANA O - Adquisición del solar

La compra, puesta en valor y venta del solar es lo que se proponía en esta Oferta Pública de Inversión, ya que era un negocio en sí mismo.

Se preveía que, en caso de que el solar no se vendiera, bien porque así se decidiera o bien porque no alcanzara el precio deseado, se llevaría a cabo la promoción y venta de las viviendas resultantes, para lo que se planearían nuevas Ofertas Públicas de Inversión, a las que denominamos “VENTANAS”, con sus propias condiciones y rentabilidades, en las que los inversores en una ventana tendrán PREFERENCIA para invertir en la siguiente, con las siguientes previsiones iniciales:

VENTANAS	Objetivo	Inversión	TAE	Retorno
1	Compra del SOLAR	320.000 €	16,16 %	9 meses
2	Proyectos y Licencias	320.000 €	(1)	9 meses
3	Construcción Inicio al 10%	500.000 €	(1)	9 meses
4	Construcción 11% al 35%	1.000.000 €	(1)	9 meses
5	Construcción 36% al 60%	1.000.000 €	(1)	9 meses
6	Construcción 61% al 85%	1.200.000 €	(1)	9 meses
7	Construcción 86% al 100%	1.550.000 €	(1)	9 meses

(1) Se definirá en la Oferta Pública de Inversión de cada ventana

VENTANAS	Objetivo	Trim 0	Trim 1	Trim 2	Trim 3	Trim 4	Trim 5	Trim 6	Trim 7	Trim 8
1	Compra del SOLAR		320.000 €			-320.000 €				
2	Proyectos y Licencias			320.000 €			-320.000 €			
3	Construcción Inicio al 10%				500.000 €			-500.000 €		
4	Construcción 11% al 35%					1.000.000 €			-1.000.000 €	
5	Construcción 36% al 60%						1.000.000 €			-1.000.000 €
6	Construcción 61% al 85%							1.200.000 €		-1.200.000 €
7	Construcción 86% al 100%								1.550.000 €	-1.550.000 €

Inversión por VENTANAS

Cumplimiento de las previsiones iniciales



Transcurridos sólo 6 meses, todas partidas presupuestarias previstas en la Ventana 1 ya se han ejecutado, sin salirnos del presupuesto, y sin apenas imprevistos.

Inversión Proyecto	PREVISTO	FINAL
TOTAL Ventas	696.000 €	696.000 €
IVA Repercutido	69.600 €	69.600 €
A. COMPRA DE TERRENO	228.140 €	228.140 €
B. ESTUDIOS TÉCNICOS PREVIOS	6.000 €	3.000 €
F. URBANIZACIÓN EXTERIOR	2.400 €	2.500 €
G. MARKETING Y VENTAS	50.800 €	23.000 €
H. GASTOS GENERALES	96.920 €	81.000 €
Gestión/Administración	76.600 €	76.600 €
Imprevistos (5% total)	20.320 €	4.400 €
I. INTERESES	41.190 €	41.190 €
VENTANA 1 – Rentabilidad	41.190 €	24.028 €
VENTANA 1 – Bonus		17.163 €
TOTAL Costes	426.050 €	380.930 €
Estimaciones		
Beneficio Antes de Impuestos	269.950 €	315.070 €
Imp. Sociedades	67.488 €	78.768 €
Beneficio Neto Estimado:	202.463 €	236.303 €
VENTANA 1 - Bº Inversores	41.190 €	24.028 €
VENTANA 1 – BONUS		17.163 €



JUAN GUILLERMO GONZÁLEZ-MENESES GARCÍA-VALDECASAS, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALMERÍA Nº 3, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria **CERTIFICO:**

DATOS DE LA FINCA

Finca: **11866**
Municipio/Sección: HUÉRCAL DE ALMERÍA
CRU: **04019001275115**

Descripción literal de la finca

URBANA: Parcela R11.2 situada en el Sector SR-12 de Huércal de Almería, paraje Cañada de Boleas, de cabida dos mil quinientos sesenta y tres metros, veinte decímetros cuadrados, que linda: Norte, con calle A de 12 metros de anchura; Sur, con dicha calle A de 12 metros de anchura y calle Voltaire existente con igual anchura; Este, con parcela R11.3 adjudica Inmobiliaria Alquimar, S.A.; y Oeste, con la parce R11.1 adjudicada a Antonio Peralta López. Cuota de participación en los gastos de conservación del Sector: 8,400498 por ciento. Esta finca es predio dominante sobre la servidumbre que se constituye en la finca registral 12.634. Procede de la parcelación derivada del Proyecto de Reparcelación de la finca registral 11852 del Ayuntamiento de Huércal de Almería.

Datos catastrales

Referencia Catastral: 0504802WF5800N0001II

Coordinación de la finca con catastro

Estado coordinación: No Coordinada

TITULARIDAD

Datos titular

Titular:	AXIAMA GESTION DE PROYECTOS INNOVADORES SL, B04856712
Porcentaje:	100,000000 %
Tipo derecho:	Pleno dominio
Título:	COMPRAVENTA
Asiento:	Inscripción 9 de fecha 31/10/2025
Naturaleza:	Escritura pública
Protocolo:	1963/2025
Fecha documento:	22/05/2025
Notario:	CRISTÓBAL SALINAS CLEMENTE
Asiento/diario:	6450/2025
Fecha presentación:	24/10/2025

CARGAS PROCEDENCIA

No hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS

AFECCION



C.S.V. : 20401912C880CC05

Apertura de la VENTANA 1 y Cierre de la VENTANA 0



Basta esta simple comparativa, que exponemos a continuación, entre el Plan Financiero inicial y el Nuevo Plan Financiero, para observar cómo seguimos, sin desvíos, con el Plan previsto, con una única diferencia, y es que Inmoversia, anticipa la liquidación y reparto de beneficios de la Oferta Pública de Inversión actual, permitiéndole al inversor continuar con su inversión, reducirla o ampliarla.

Ventanas	Trim 1	Trim 2	Trim 3	Trim 4	Trim 5	Trim 6	Trim 7	Trim 8
1	320.000 €			-320.000 €				
2		320.000 €			-320.000 €			
3			500.000 €			-500.000 €		
4				1.000.000 €				-1.000.000 €
5					1.000.000 €			-1.000.000 €
6						1.200.000 €		-1.200.000 €
7							1.500.000 €	-1.500.000 €

Así, la próxima Ventana de Inversión, prevista inicialmente en 320.000 euros para atender los costes del primer Trimestre de la promoción de las viviendas, se fija en 640.000 euros, de los cuales 320.000 se reservan a los inversores actuales para que puedan continuar con su inversión.

Inversión Proyecto	Trim 0	Trim 1	Trim 2	Trim 3	Trim 4	Trim 5	Trim 6	Trim 7
VENTANA 1		640.000 €						
VENTANA 2			500.000 €					
VENTANA 3				1.000.000 €				
VENTANA 4					1.000.000 €			
DESINVERSIONES		320.000 €				820.000 €	2.400.000 €	530.000 €
PROMOTOR							400.000 €	530.000 €
VENTANA 1		320.000 €				320.000 €		
VENTANA 2						500.000 €		
VENTANA 3							1.000.000 €	
VENTANA 4							1.000.000 €	

Análisis de Rentabilidad Ventana O - Inversor BÁSICO

Beneficios ESTIMADOS INICIALMENTE



Análisis de rentabilidad	Objetivo		
	-10,00 % PESIMISTA	CONSERVADOR	10,00 % OPTIMISTA
Plazo objetivo (en meses)	12	9	6
Aportación de Fondos	415.000 €	415.000 €	415.000 €
Gestora	95.000 €	95.000 €	95.000 €
Fondo de Participación	320.000 €	320.000 €	320.000 €
Beneficio de la promoción			
TOTAL Ventas	626.400 €	696.000 €	765.600 €
Costes (antes de intereses e impuestos)	422.996 €	384.542 €	346.088 €
Margen de la promoción (antes de int. e impstos)	203.404 €	311.458 €	419.512 €
Costes Financieros (intereses al Fondo de Participación)	51.710 €	38.780 €	38.780 €
Intereses	51.710 €	38.780 €	19.390 €
Bonus Extra			19.390 €
Beneficio Bruto Gestora (antes de impuestos)	151.694 €	272.678 €	380.732 €
Impuesto Sociedades	37.923 €	68.170 €	95.183 €
Beneficio Neto Gestora	113.770 €	204.509 €	285.549 €
Reparto de Beneficios:			
Beneficio Neto para el Fondo de Partícipes	51.712 €	38.780 €	38.780 €
Beneficio Neto Gestora	113.770 €	204.509 €	285.549 €
Rentabilidad del Inversor			
Rentabilidad total inversor (ROI)	16,16 %	12,12 %	12,12 %
Rentabilidad anualizada inversor (TAE)	16,16 %	16,16 %	24,24 %

Inversor	Inversión		Rentabilidad	T.A.E.	R.O.I.
	Desde	Hasta			
BASICO		5.000 €		16,16 %	12,12 %
PRO	5.001 €	10.000 €	= BASICO + Extra 1 %	17,16 %	12,87 %
PREMIUM	10.001 €	20.000 €	= BASICO + Extra 2 %	18,16 %	13,62 %
ELITE	20.001 €		= BASICO + Extra 4 %	20,16 %	15,12 %

Análisis de Rentabilidad FINAL de la VENTANA O



Rentabilidad del Inversor				
Rentabilidad total inversor (ROI)	12,12 %	12,70 %	13,29 %	14,45 %
Rentabilidad anualizada inversor (TAE) RESULTANTE FINAL	20,78 %	21,78 %	22,78 %	24,78 %
(Rentabilidad anualizada inversor (TAE) prevista inicialmente)	16,16 %	16,33 %	17,08 %	18,58 %
Percibe por CADA 1.000 € INVERTIDOS				
Rentabilidad en escenario Conservador (9 meses)	94,27 €	94,27 €	94,27 €	94,27 €
Bonus Extra por TIEMPO ANTICIPADO	26,93 €	26,93 €	26,93 €	26,93 €
Bonus Extra por CATEGORÍA DE INVERSOR		5,83 €	11,67 €	23,33 €
TOTAL A PERCIBIR por CADA 1.000 € INVERTIDOS	121,20 €	127,03 €	132,87 €	144,53 €

Cómo se han realizado los cálculos:

1.- Partimos de la Rentabilidad anualizada (TAE) estimada en la Oferta Publica de Inversión (O.P.I.) para el INVERSOR BÁSICO, según el ESCENARIO CONSERVADOR alcanzado: 16,16% TAE, para un reparto entre todos los inversores de la cantidad estimada desde el principio, 38.790 €, prorrateada entre ellos según su porcentaje de participación en el Fondo.

2.- Dicho escenario estaba previsto para retornar la inversión en 9 meses, por lo que el ROI, que resulta de dividir el TAE entre los meses, da una cifra de 12,12% o, lo que es lo mismo, 121,20€ por cada 1000€ invertidos.

3.- Como se ha adelantado el retorno de la inversión 2 meses (7 meses en lugar de 9), al 16,16% TAE por cada 1000€ invertidos resultarían 94,27€; pero el Bonus Extra por tiempo anticipado complementa la rentabilidad, para percibir los mismos 121,20€. Así, la nueva Tasa Anualizada de la suma del ROI + Bonus = 20,78% TAE, para el INVERSOR BÁSICO y del 24,78% TAE para el INVERSOR ÉLITE

4.- Como el resto de CATEGORÍAS DE INVERSORES tienen un Bonus Extra sobre la TAE, el "Total a Percibir" por cada 1.000 € invertidos resulta de la suma de la Rentabilidad estimada + Bonus por T. Anticipado + Bonus por Categoría".

Calculo Estimado condicionado a que se culmine la siguiente Ventana de Inversión en antes de finales de Noviembre/2025

PASOS PARA EL INVERSOR



1. Decides cuanto invertir de nuevo, rellinando el formulario.
2. Si la cantidad deseada es igual o superior a lo ya invertido más lo obtenido, sólo tienes que ingresar la diferencia.
3. Si la cantidad es inferior, lo sobrante lo recibirás una vez que se cierre con éxito la nueva Ventana de Inversión.
4. Si esta nueva Ventana finalmente no se cerrara con éxito, todo continúa como estaba inicialmente, y se proseguirá con la venta del solar.

*** Plazo para INVERSIÓN PREFERENTE: hasta el 11 de noviembre de 2025

*** Plazo máximo de la O.P.I: 11 de diciembre de 2025
o hasta cubrir la Oferta

CONCLUSIÓN:

- La rentabilidad estimada se ha calculado con criterios totalmente conservadores.
- Se estima que en cuanto esté terminado la vivienda piloto las ventas se activarán, pudiendo subir los precios de venta de forma considerable, dada además la tendencia alcista del mercado y que tan sólo hay unas decenas de viviendas unifamiliares en Almería y periferia, es decir, para una población de más de 250.000 habitantes.

Lanzamiento para el público general:

11 de Noviembre de 2025

¿Te la vas a perder?



Y después de todo lo que has visto,
¿Te vas a quedar fuera por dudar y que otros se te adelanten?



¿Qué te supone invertir 500 euros y asegurarte tener PREFERENCIA en cualquiera de las siguientes oportunidades de inversión de INMOVERSIA?

Invierte 3.000 euros o más, y te regalamos una noche de hotel GRATIS en ALMERIA, para conocer el terreno !Y A NOSOTROS!

Y, si no te gusta lo que ves, solicita tu reembolso y te devolvemos tu dinero

Infórmate AHORA: Envía un WHATSAPP al 614 521 531 y te responderemos a la mayor brevedad posible

Promueve:

INMOVERSIA

Calle Poeta Paco Aquino 7, bajo 04005 - Almería
Berja@ClubInversorInteligente.com
www.FelixCampillo.com

* VALOR = Precio de TASACIÓN o de Mercado

** COSTE = Precio de adquisición

La Responsabilidad por el contenido del folleto

AXIAMA GESTION DE PROYECTOS INNOVADORES S.L. asume la responsabilidad del contenido de este documento y declara que, según su mejor conocimiento y entender, la información contenida en él es precisa y no se han omitido datos relevantes ni información que pudiera afectar las declaraciones realizadas en el mismo.

En caso de publicación en otros idiomas, ante cualquier discrepancia o error de traducción, el documento publicado en español será considerado el documento prevalente.

En caso de que se presente una reclamación ante un tribunal basada en la información contenida en este documento, el inversor que actúe como demandante podría, conforme a las leyes nacionales de los Estados miembros del Espacio Económico Europeo, tener que cubrir los costos de traducción del documento antes de comenzar el procedimiento judicial.

La información contenida en este documento no está dirigida a residentes de jurisdicciones (o estados) donde la distribución de la información aquí presentada pueda estar sujeta a prohibiciones o limitaciones legales ("Jurisdicciones Restringidas").

A modo ejemplificativo, pero no limitativo, se considera Jurisdicción Restringida cualquier país que tenga prohibida la venta, emisión o uso de determinados activos financieros, incluyendo criptomonedas o criptoactivos. Los ciudadanos o inversores que accedan a esta información lo hacen bajo su propia responsabilidad y con el deber de cumplir con cualquier normativa aplicable a su situación.

Por ello, AXIAMA GESTION DE PROYECTOS INNOVADORES S.L. no asumirá responsabilidad alguna en caso de incumplimiento de dichas normativas, reservándose el derecho a tomar las medidas necesarias.

AVISO LEGAL: La información facilitada es orientativa, no tiene carácter vinculante y carece de valor contractual. Dicha información puede haber sufrido modificaciones que aún no han sido incorporadas por motivos técnicos, por lo que le sugerimos consulte la información actualizada de la página oficial www.felixcampillo.com para obtener los últimos datos y/o confirmar los aquí expuestos.

Los planos corresponden al Proyecto Básico que obtuvo licencia de obras y han podido sufrir variaciones durante la construcción.

El mobiliario y elementos de decoración de las imágenes no son objeto de venta ni están incluidos en el precio. IVA, gastos de notaría, registro y AJD no incluidos en el precio indicado.

La acción de desistimiento y solicitud el reembolso de las cantidades invertidas se deberá de hacer en el plazo máximo de 14 días desde que se realice la inversión.

Oportunidad UNICA E IRREPETIBLE

EN VENTA



614 52 15 31 (sólo WHATSAPP)

<https://inmoversia.com/oportunidades-de-inversion-proyectos/Mirador>

INMO  **ERSIA**

¡ INVIERTE CON NOSOTROS !



Mirador

DE TORRECÁRDENAS